

Жуйкова Мария Васильевна

**Совершенствование рыночного механизма земельных
отношений в сельском хозяйстве региона**

Специальность 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами -АПК и сельское хозяйство; региональная экономика)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Ижевск – 2009

Работа выполнена в Удмуртском филиале Института экономики Уральского отделения Российской академии наук

Научный руководитель: Заслуженный деятель науки РФ
доктор экономических наук, профессор
Боткин Олег Иванович;

Официальные оппоненты: доктор географических наук, профессор,
Рысин Иван Иванович

кандидат экономических наук, доцент,
Кониная Елена Аркадьевна

Ведущая организация: Министерство сельского хозяйства и
продовольствия Удмуртской Республики

Защита состоится 10 февраля 2009 года в 17 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.275.04 в ГОУ ВПО «Удмуртский государственный университет» по адресу: 426034, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Университетская, 1, корпус 4, ауд. 440

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Удмуртский государственный университет», с авторефератом на официальном сайте ГОУ ВПО «УдГУ» <http://v4.udsu.ru/science/adstract>

Автореферат разослан «9» января 2009г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат экономических наук,
профессор

Баскин А.С.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Проблема земельных отношений, собственности на землю являются ключевыми вопросами, касающимися не только сельского хозяйства, но и общества в целом. Это тем более справедливо в современных условиях, когда сельское хозяйство находится в тяжелом состоянии, а природные богатства остаются для российского государства единственным и надежным источником валютных поступлений. Вследствие этого, тема земельных отношений и собственности в настоящее время находится в центре острых дискуссий. И, в первую очередь, это касается вопроса о частной собственности на землю.

Пятнадцатилетний период реформирования земельных отношений так и не дал веского доказательства самодостаточности и первичности института частной собственности на землю, не разработал механизмов свободной купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения для решения продовольственной проблемы в России. Основным постулатом земельной реформы, реализованной в 90-е годы, явился тезис о решающей роли частной собственности на землю в аграрных преобразованиях и в повышении эффективности отечественного сельскохозяйственного производства. Частная собственность на землю нередко объявлялась панацеей, а ее безоговорочное принятие – одним из главных критериев «демократизма».

Земледелие по своей природе консервативно в хорошем смысле слова. Ему присущ эволюционный тип преобразований, включающий систему мер социально-экономического, природно-территориального, исторического, политического и национального характера.

Однако сегодня в принимаемых мерах по реформированию сельского хозяйства не учитывается, что Россия имеет свои национальные особен-

ности, которым присущи традиции, иные исходные условия, которые нельзя не принимать во внимание. По-прежнему идут острые и, к сожалению, весьма противоречивые, а порой жаркие дискуссии, но до сих пор так и не решен главный вопрос: земля должна принадлежать тому, кто на ней трудится – крестьянину.

Дискуссии о том, продавать, или не продавать землю, должен ли быть рыночный земельный оборот, в своей основе является, скорее, политическим, чем экономическим, поскольку земля уже в настоящее время на 80% находится в частной долевой собственности. Более того, земли сельскохозяйственного назначения под дачами, садово-огородными кооперативами, личным подворьем фактически давно продаются – еще с советского периода. Формы хозяйствования на земле так же, как и формы собственности на нее, могут и должны быть разнообразные. Это подтверждает сама российская жизнь и мировая практика.

В ходе аграрных преобразований в стороне остались вопросы экологии хозяйственной деятельности, хотя они давно вошли в число приоритетных в развитых странах. Экологические проблемы рассматриваются в них как часть глобальных проблем устойчивого развития сельского хозяйства. Ее решение определяется сменой парадигм природопользования – перехода от антропоцентрической к природоохранной.

По истечении времени аграрных реформ более отчетливо стали видны ошибки и промахи в управлении земельными ресурсами и регулирования земельными отношениями, недостатки и противоречия земельного законодательства.

Учитывая огромную территорию России, при разработке вопроса о формах земельных отношений и рыночном обороте земли, необходимо учитывать региональные особенности, касающиеся всех сторон жизни населения конкретных территорий страны, и в этих вопросах законодательно

закрепило более широкие права муниципальным образованиям. Важно принимать во внимание современное состояние земельных ресурсов, уровень развития и жизнеспособность сельскохозяйственных предприятий, ситуацию с трудовыми ресурсами, социально-экономические условия жизни в сельских поселениях, а также в какой степени регион подготовлен к созданию цивилизованного рынка земли. Все эти вопросы невозможно отследить и контролировать из федерального центра.

Состояние изученности проблемы. Земельные отношения – это целый комплекс юридических и экономических вопросов, не все детали которого до конца изучены. Даже в отношении земель сельскохозяйственного назначения они проявляются по-разному в зависимости от того, на какой территории расположены: сельском поселении; в городской черте; в пригородной зоне; в дачном массиве; в садово-огороднических кооперативах и других участках, включенных в категорию сельскохозяйственных земель. Поэтому, только рыночными механизмами отрегулировать эти отношения не возможно. Введение рыночного оборота земли требует предварительной научно-практической проработки широкого круга проблем по его инфраструктурному обеспечению: кадастровой и экономической оценки земли; исследованию вопросов стоимости земли; платы за нее, земельного налога и арендной платы. Все эти вопросы могут быть решены только на государственном уровне.

Действия государства по предотвращению и устранению негативных явлений в земельных отношениях, качественном состоянии земли и ее использовании, пока еще не опираются на теоретические и методологические положения, стратегические и концептуальные разработки аграрной науки. К тому же требуется системный и комплексный подход к совершенствованию земельных отношений, их взаимосвязи с зонированием сельских

территорий, землеустройством, мониторингом, экологической оценкой состояния земельных ресурсов.

Цель исследования – обосновать рыночный механизм земельных отношений в сельском хозяйстве региона.

В соответствии с целью исследования решены следующие **задачи**:

- обоснованы теоретический базис реформирования земельных отношений;
- исследованы особенности формирования эффективно функционирующего рынка земель сельскохозяйственного назначения;
- выявлены региональные особенности рынка сельскохозяйственных земель;
- уточнена структурная динамика использования земельных ресурсов региона;
- оценена эффективность землепользования в регионе;
- рассмотрен экономико-экологический аспект земельных отношений;
- разработан хозяйственный механизм эффективного управления земельными ресурсами сельскохозяйственных организаций АПК региона;
- обоснована методика оценки эффективности использования сельскохозяйственных угодий;
- выработаны меры совершенствования земельно-правовых отношений в сельских муниципальных образованиях.

Предметом исследования является совокупность социально-экономических отношений, складывающихся в процессе сельскохозяйственного землепользования.

Объектом исследования являются земельные ресурсы сельскохозяйственных организаций АПК региона.

Область исследования по паспорту специальностей ВАК: 15.38 – трансформация форм собственности на средства производства и продукцию; реализация форм собственности; развитие отношений собственности в сельском хозяйстве и других отраслях агропромышленного комплекса; 15.40 - реформирование сельского хозяйства; эффективность функционирования предприятий различных организационно правовых форм; 5.18 – разработка проблем функционирования и развития предприятий, отраслей и комплексов в регионах; рациональное использование природно-ресурсной базы.

Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных авторов по вопросам земельных отношений в условиях рыночной экономики. Общим методологическим принципом в проведении исследований является системный подход к изучению проблем отношений, складывающихся при использовании земель сельскохозяйственного назначения.

При выполнении работы применялись: экономико-статистический, расчетно-конструктивный, абстрактно-логический **методы исследования**, информационной базой для которых послужили нормативно-законодательные документы Российской Федерации и Удмуртской Республики, данные официальной статистики, справочная и специальная литература.

Научная новизна исследования определяется теоретическим обоснованием, комплексной оценкой и разработкой организационно-экономического механизма земельных отношений в сельском хозяйстве региона.

Наиболее существенные результаты, полученные автором и их новизна, характеризуется следующими положениями:

- обоснован теоретический базис формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения;
- проведена комплексная оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения региона;

- обоснован хозяйственный механизм эффективного управления земельными ресурсами сельскохозяйственных организаций АПК региона;
- разработана методика оценки эффективности использования сельскохозяйственных угодий;
- предложены меры совершенствования земельно-правовых отношений в сельских муниципальных образованиях.

Практическая значимость результатов исследования. Основные результаты исследования использованы при разработке Программы социально-экономического развития Удмуртской Республики на 2005-2009 годы в части развития агропромышленного комплекса, охраны окружающей среды и земельных отношений. Основные положения исследования, логически доведенные до конкретных методических рекомендации и предложений, могут быть использованы республиканскими, районными и сельскими муниципальными органами управления для совершенствования земельных отношений, а также региональными землеустроительными организациями соответствующего уровня при проведении кадастровой оценки земельных участков. По результатам диссертационного исследования опубликовано 4 работы объемом 4,7 п. л.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения. Список использованной литературы составляет 162 наименования. Основное содержание работы изложено на 141 странице машинописного текста, включает 25 таблиц, 6 рисунков. Общий объем работы – 157 страниц.

КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во введении обосновывается актуальность темы исследования, оценивается степень разработанности изучаемой проблемы, определяются цель и задачи, объект и предмет исследования, теоретические и методологические основы работы, раскрывается научная новизна полученных автором результатов, их практическая значимость и апробация.

В первой главе – «Теоретические основы формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения» обоснован теоретический базис реформирования земельных отношений, исследованы особенности формирования эффективно функционирующего рынка земель сельскохозяйственного назначения, выявлены региональные особенности рынка сельскохозяйственных земель.

Во второй главе – «Эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения» уточнена структурная динамика использования земельных ресурсов региона, оценена эффективность землепользования в регионе, рассмотрен экономико-экологический аспект земельных отношений.

В третьей главе – «Моделирование механизмов эффективных земельных отношений» разработан хозяйственный механизм эффективного управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения, обоснована методика оценки эффективности использования сельскохозяйственных угодий, определены меры совершенствования земельно-правовых отношений в сельских муниципальных образованиях.

В заключении обобщены результаты научного исследования, обосновываются рекомендации по совершенствованию рыночного механизма земельных отношений в сельском хозяйстве региона.

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Обоснование теоретического базиса формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Земля - как объект рыночных отношений имеет уникальное, основополагающее значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и для всего человеческого сообщества, поскольку является основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвуя в производстве всех товаров и благ.

Земельные отношения - это специфическая сфера производственных отношений по поводу владения и пользования землей – всеобщим условием труда и средств производства, включающая в себя большой круг вопросов: формы собственности и хозяйствования, рынок земли, ренту, налог на землю, управление земельными ресурсами.

Современная аграрно-земельная реформа предполагает, в первую очередь, преобразование собственности на землю, а в последующем - формирование соответствующих этим отношениям собственности – форм хозяйствования. При этом подлежит коренному изменению система социально-экономических отношений людей по поводу владения, распоряжения, пользования объектами собственности и присвоения в результате этого материальных благ. Для осуществления этих реформ необходимо соблюдать их последовательность, постепенность, учет территориальных и национальных особенностей, правовое обеспечение всех мероприятий, а также принимать во внимание все сложившиеся к началу преобразований социально-экономические условия и формы хозяйствования.

Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения предполагает остановить и предотвратить изъятие из экономического оборота сельхозугодий и перевод их в другие категории, повысить ответственность землепользователей в целевом использовании этих земель.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля становится товаром – объектом хозяйственного оборота. Как любой товар, земля имеет потребительскую и рыночную стоимость. Потребительская стоимость отражает стоимость земли для конкретного использования; рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена продажи участков земли на открытом и конкурентном рынке. Земля как товар – это объект купли-продажи, удовлетворяющий реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики (рис. 1).

Характерной особенностью земли как товара является абсолютная (нулевая) *неэластичность* ее предложения на рынке, то есть любой землевладелец, заинтересованный в максимизации своих доходов, будет предоставлять землю бизнесу за любую плату, поскольку в противном случае он лишится ренты вообще. Поэтому цена земли полностью формируется спросом – уровнем цен продуктов, производимых на земле.

Принципиальное значение для выделения особенностей земли как товара имеет классификация земель по категориям в зависимости от целевого назначения, позволяющая обеспечить дифференцированный подход к осуществлению сделок. Центральное место среди всех категорий земельных угодий занимают земли сельскохозяйственного назначения, имеющие особый правовой статус на рынке недвижимости.

Современные реформы, проводимые в регионах, подтверждают, что основными субъектами экономических отношений, при реализации форм собственности на землю и ее рынка являются, с одной стороны, все общество, с другой – все его члены и, с третьей, - территории проживания

населения с их производственной, социальной и институциональной инфраструктурами, обеспечивающие жизнедеятельность человека.



Рис. 1. Общие потребности, удовлетворяемые землей как товаром

Содержание региональной земельной политики должно определяться совокупностью структурных изменений аграрного сектора страны, которые происходят в ходе его реформирования и заключаются в трансформации отношений собственности, прежде всего, на землю, что привело к

возникновению в сельском хозяйстве различных организационно-правовых форм хозяйствования и новых хозяйственно-экономических укладов.

Основными вопросами в решении проблем земельных отношений региона являются собственность на землю и состояние земельного рынка, который проявляется через оборот земель за определенный период времени.

В связи с тем, что рыночный механизм регулирования доступа к сельскохозяйственным угодьям еще недостаточно развит, большая роль в современных условиях должна быть отведена взаимодействию органов управления регионального и муниципального уровней, целенаправленно координирующих процесс управленческого воздействия органов власти на структуру прав собственности на землю, мотивацию участников земельного рынка, уровень эффективности использования земельных ресурсов. Поэтому регулирование системы земельных отношений региона следует рассматривать как постоянно развивающийся процесс, органически встроенный во внешнюю институциональную среду, основанную на правовой базе Гражданского кодекса РФ и земельного законодательства страны.

2. Определение хозяйственного механизма эффективного управления земельными ресурсами сельскохозяйственных организаций.

Важнейшей проблемой в системе земельных отношений остаются вопросы управления земельными ресурсами, включающие: разграничение собственности на землю, аккумулярование и расходование средств, поступающих от земельного налога, арендной платы, продаж земельных участков и других сделок с ними.

Решение задач управления земельными ресурсами возможно лишь через создание на уровне региона целостной системы, способной обеспечивать их рациональное и комплексное использование, независимо от форм собственности на их и отраслевой структуры экономики региона.

Создание системы управления земельными ресурсами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, возможно лишь с переходом от государственной экономики к экономике, базирующейся на сформированном комплексе государственной и частной собственности на средства производства и системе рыночных механизмов организации хозяйствования.

Распределение функций между различными уровнями общенациональной системы управления земельными ресурсами может быть представлено следующим образом:

- органы федерального уровня государственной власти обеспечивают формирование законодательной базы земельных отношений, определение содержания и единства правил ведения правоотношений по поводу земли, установление гарантии собственникам и иным субъектам прав на земельные участки;

- органы регионального уровня государственной власти обеспечивают адаптацию общенационального законодательства к условиям региона, создают организационные условия для реализации национальных норм, формируют механизм применения административных и экономических методов воздействия на субъекты прав на земельные участки;

- органы муниципального самоуправления обеспечивают гармоничное сочетание частных интересов субъектов прав на земельные участки с интересами населения, проживающего на территории муниципальных образований.

Создание в рамках системы управления земельными ресурсами подсистем учета, регистрации объектов недвижимости и прав на недвижимость предполагает решение целого комплекса вопросов подготовки нормативного обеспечения разработки юридических и информационных процедур и технологий, создания соответствующих организационных структур и учреждений, подготовки кадров, требующих инвестиций. К числу обеспечивающих подсистем управления земельными ресурсами

регионов относится подсистема государственной оценки земельных участков.

Особое значение для построения региональной системы управления земельными ресурсами территорий имеет экономическое обоснование проводимых мероприятий и принимаемых решений, которые должны обеспечивать:

- сбалансированность интересов государства и частной собственности в процессе управления земельными ресурсами;
- рациональное распределение рентного дохода между государством, собственниками и иными обладателями прав на землю и недвижимое имущество;
- экономическую заинтересованность при инвестировании в территории регионов;
- поступление доходов федерального, регионального и муниципального бюджетов;
- непрерывность воспроизводственного процесса;
- сбалансированность социально-экономического развития территории региона;
- обоснованность устанавливаемых ставок, тарифов, цен при осуществлении мероприятий массового и индивидуального регулирования земельных отношений.

3. Методика оценки эффективности использования сельскохозяйственных угодий.

Вопросы экономической оценки земли и эффективности ее использования в научной литературе отводится особое место. Экономическая оценка земли главным образом, рассматривается с точки зрения ее купли-продажи и формирования земельного рынка. Данный подход имеет право на существование. Однако проблема экономической оценки земли значительно шире. Земля является не только объектом купли-продажи, то есть товаром. Оценка земельных ресурсов связана с проблемой воспроизводства основного средства производства сельского хозяйства и средой воспроизводства рабочей силы.

Критерии экономической оценки земли можно разделить на две группы: во-первых, критерии, характеризующие продуктивность земли. Они выражаются характеристиками, отражающими продуктивность по отношению к отдельным сельскохозяйственным культурам. Вместе с тем, в силу развития рыночных отношений возникает необходимость в оценке продуктивности сельскохозяйственных земель по выходу совокупного товарного продукта - как единственно объективного критерия возможностей в реальном насыщении потребительского спроса населения и продовольственно-сырьевого потенциала страны (равно как и субъектов федерации).

Другая группа критериев относится к категории доходности. Она характеризует земли с позиций абсолютных и относительных размеров, доходности различных по качеству земель. В их состав включаются такие характеристики, как:

- окупаемость вложений (затрат) в землю;
- стоимость валового (без повторного счета) и товарного продукта, получаемого с единицы площади в оценке по кадастровым ценам, по ценам

воспроизводства для товаропроизводителей (паритетные цены), по полной (национальной) стоимости и, наконец, по мировым ценам.

Противоречие в оценке земли возникает в результате несовершенства методологического подхода к данной проблеме. Оценка земли только через уровень прибыли не дает объективную картину. В данном случае наблюдается значительный разрыв в кадастровой оценке земли по методике Государственного комитета земельного кадастра Российской Федерации и по методике капитализации прибыли.

Таблица 1

Ведомость отдельных параметров оценки сельскохозяйственных угодий и их нормированное значение к среднему по Удмуртской Республике

| Район | Балл по валовой продукции | Балл по окупаемости затрат | Балл по выходу кормовой единицы | Средний балл | Нормированный балл к среднему, по УР, % |
|---------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------|---|
| Ярский | 28,23 | 23,48 | 19,41 | 23,71 | 94,16 |
| Глазовский | 30,87 | 23,39 | 20,73 | 25,00 | 99,30 |
| Юкаменский | 30,14 | 26,22 | 20,49 | 25,61 | 101,71 |
| Балезинский | 29,86 | 23,70 | 20,04 | 24,53 | 97,42 |
| Красногорский | 28,05 | 23,07 | 19,23 | 23,45 | 93,13 |
| Кезский | 31,05 | 24,25 | 20,55 | 25,28 | 100,40 |
| Дебесский | 31,54 | 24,58 | 21,51 | 25,88 | 102,78 |
| Игринский | 30,55 | 23,28 | 20,16 | 24,66 | 97,93 |
| Як-Бодьинский | 29,44 | 21,91 | 19,33 | 23,56 | 93,57 |
| Шарканский | 31,72 | 25,86 | 20,98 | 26,19 | 104,01 |
| Селтинский | 28,48 | 21,28 | 19,12 | 22,96 | 91,18 |
| Сюмсинский | 25,90 | 17,45 | 17,43 | 20,26 | 80,46 |
| Увинский | 26,26 | 22,09 | 17,99 | 22,11 | 87,81 |
| Вавожский | 27,79 | 20,95 | 19,21 | 22,65 | 89,95 |
| Кизнерский | 28,60 | 20,14 | 18,97 | 22,57 | 89,63 |
| Можгинский | 31,81 | 24,47 | 21,39 | 25,89 | 102,82 |
| Граховский | 32,30 | 25,66 | 23,56 | 27,17 | 107,90 |
| Алнашский | 36,00 | 26,42 | 25,06 | 29,16 | 115,81 |
| М-Пургинский | 36,50 | 23,50 | 25,37 | 28,46 | 113,03 |
| Киясовский | 32,43 | 24,20 | 23,46 | 26,70 | 106,04 |
| Каракулинский | 30,96 | 27,96 | 23,58 | 27,50 | 109,21 |
| Завьяловский | 36,07 | 23,43 | 23,44 | 27,65 | 109,81 |
| Воткинский | 28,38 | 20,34 | 19,20 | 22,64 | 89,91 |
| Сарапульский | 31,17 | 25,88 | 22,80 | 26,62 | 105,72 |
| Камбарский | 32,01 | 24,86 | 19,69 | 25,52 | 101,35 |
| Итого по УР | 30,78 | 23,68 | 21,08 | 25,18 | 100,00 |

При использовании методики капитализации прибыли необходимо ее дополнять поправочными коэффициентами бонитировки почв. Это позволяет учитывать естественное плодородие почвы и разграничивать всю массу прибыли на составные элементы: доход сельскохозяйственного

менеджмента, среднеотраслевую норму прибыли и дифференциальную ренту 1 по плодородию и местоположению.

Данное предложение можно реализовать следующим образом. Поправочные коэффициенты плодородия почв для методики капитализации прибыли следует рассчитывать через средне - региональные баллы бонитета почв. Расчетные показатели с учетом отдельных параметров качественной оценки земли в районных субъектах хозяйствования (включая птицефабрики) Удмуртской Республики приведены в таблице 1.

В ведомости общей оценки сельскохозяйственных угодий рассчитываются также баллы по себестоимости кормовой единицы, по фондоемкости, трудоемкости и нормативному выходу кормовой единицы. Даже оценка в усеченном виде по основным экономическим параметрам землеоценочных характеристик районов, приведенных к среднему показателю в регионе, позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость земель в районах Удмуртской Республики объективно не отражает естественное и экономическое плодородие почв (*табл. 2*).

Цена земли, без учета поправочных коэффициентов, не дает реального представления о естественном плодородии, искажает картину взаимосвязи с системами земледелия. Недостаточно глубокая методологическая разработка этой проблемы приводит к негативным последствиям при экономическом прогнозировании эффективности использования земли.

Завышенная цена земли увеличивает расчетный выход продукции с единицы площади. При этом покупатель конкретного участка рассчитывает получить определенный доход от своих капиталовложений, а недоучет реальной стоимости земли не позволяет новому собственнику земли получить ожидаемую прибыль.

Планирование производства, расчет необходимых ресурсов осуществляется на основе производительности используемых сельскохозяйственных угодий. Оценить субъективные факторы производства: способности менеджмента и специалистов-технологов

эффективно управлять производством – весьма трудная задача, которая может быть решена только через несколько лет хозяйствования в новых условиях. Кадастровая оценка земли должна давать объективное представление о возможности получения определенного уровня прибыли при определенном уровне капиталовложений.

Таблица 2

Сравнительная характеристика нормированных значений кадастровой стоимости и бальной оценки земель сельскохозяйственного назначения по отдельным ее показателям в Удмуртской Республике, %

| Район | Кадастровой стоимости | Оценочных показателей |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Ярский | 86,13 | 94,16 |
| Глазовский | 100,00 | 99,30 |
| Юкаменский | 88,34 | 101,71 |
| Балезинский | 78,32 | 97,42 |
| Красногорский | 70,75 | 93,13 |
| Кезкий | 72,49 | 100,40 |
| Дебесский | 103,03 | 102,78 |
| Игринский | 82,75 | 97,93 |
| Як-Бодьинский | 64,68 | 93,57 |
| Шарканский | 117,02 | 104,01 |
| Селтинский | 48,95 | 91,18 |
| Сюмсинский | 38,23 | 80,46 |
| Увинский | 58,86 | 87,81 |
| Вавожский | 73,43 | 89,95 |
| Кизнерский | 53,61 | 89,63 |
| Можгинский | 111,19 | 102,82 |
| Граховский | 120,05 | 107,90 |
| Алнашский | 150,70 | 115,81 |
| М-Пургинский | 137,41 | 113,03 |
| Киясовский | 122,96 | 106,04 |
| Каракулинский | 168,78 | 109,21 |
| Завьяловский | 157,23 | 109,81 |
| Воткинский | 50,35 | 89,91 |
| Сарапульский | 155,48 | 105,72 |
| Камбарский | 64,10 | 101,35 |
| Итого по УР | 100,00 | 100,00 |

Таблица 3

Прибыль, убыток (+, -) сельскохозяйственных организаций Удмуртской Республики в расчете на 1га соизмеримой площади сельскохозяйственных угодий, 2006г.

| Район | Соизмеримая площадь сельскохозяйственных угодий, га | Прибыль, убыток (+, -), тыс. руб. | |
|---------------|---|-----------------------------------|--------|
| | | всего | на 1га |
| Ярский | 51344 | 1151 | 0,022 |
| Глазовский | 78204 | 158679 | 2,029 |
| Юкаменский | 57918 | -38671 | -0,668 |
| Балезинский | 76339 | 65135 | 0,853 |
| Красногорский | 36500 | 8829 | 0,242 |
| Кезкий | 63522 | 24479 | 0,385 |
| Дебесский | 46590 | 26691 | 0,572 |
| Игринский | 40720 | 22869 | 0,561 |
| Як-Бодьинский | 32257 | 10610 | 0,329 |
| Шарканский | 62310 | 30236 | 0,485 |
| Селтинский | 39306 | 17034 | 0,433 |
| Сюмсинский | 15128 | 1676 | 0,111 |
| Увинский | 60909 | 12398 | 0,204 |
| Вавожский | 45184 | 19273 | 0,427 |
| Кизнерский | 59011 | 16224 | 0,275 |
| Можгинский | 77316 | 92347 | 1,194 |
| Граховский | 49018 | 17533 | 0,358 |
| Алнашский | 63894 | 42240 | 0,661 |
| М-Пургинский | 62292 | 29174 | 0,468 |
| Киясовский | 52509 | -3312 | -0,063 |
| Каракулинский | 78584 | 6752 | 0,086 |
| Завьяловский | 80117 | 229308 | 2,862 |
| Воткинский | 57432 | 42375 | 0,738 |
| Сарапульский | 105462 | 107560 | 1,020 |
| Камбарский | 11295 | 3830 | 0,339 |
| Итого по УР | 1403161 | 994420 | 0,709 |

Расчет уровня издержек производства и сопоставление его с ценой реализации дает будущему собственнику земли (или арендатору) представление об экономическом потенциале участка и уровне прибыли. Прогнозирование получения прибыли предопределяет все последующие экономические показатели для производства. В таблице 3 приведены данные результатов финансово-хозяйственной деятельности сельскохозяйственных организации Удмуртской Республики за 2006г в расчете на 1 га соизмеримых сельскохозяйственных угодий, которые рассчитаны с учетом поправочных коэффициентов оценочных показателей качества земель.

Система оценки сельскохозяйственных угодий направлена на обоснование и установление значения их стоимости угодий на данный

момент времени и характеризуется признаками, обеспечивающими целостность. Каждый элемент подчинен общей цели – выявлению и обеспечению общественной стоимости сельхозугодий. Каждая ее производная, а именно: стоимость продукции, налог, арендная плата, плата за кредит – призваны обеспечить соответствие между рыночной ценой и общественной стоимостью земельных ресурсов. Система оценки выражает свойства, типичные только для нее и никакие другие механизмы не могут отражать эту специфику элементов рентных отношений.

Система в динамике развивается, пополняясь новыми элементами, хотя на определенный момент времени является замкнутой. Система оценки саморегулирующаяся, так как изменения экономической конъюнктуры приводят к изменению результатов оценки и одновременно выступают как управляемая система, то есть позволяет регулировать значения элементов оценки.

4. Обоснование механизма совершенствования земельно-правовых отношений в сельских муниципальных образованиях.

Многочисленные изменения в правовом статусе собственности и земельных участков как объектов недвижимости, привели во многих случаях к неразрешимым коллизиям, например, когда на одни и те же земельные участки претендуют различные субъекты, ссылаясь при этом на противоречащие друг другу решения местных муниципальных образований. Складывающаяся в настоящее время ситуация в отношении частной собственности на земельные участки бывших коллективных сельскохозяйственных предприятий позволяет констатировать несовершенство земельного законодательства.

Объекты земельных отношений, то есть земельных участков, используемых в сельских территориях, имеют свою специфику, определяемую многими параметрами и характеристиками. Эти характеристики, наряду с правовой базой на федеральном, региональном и

муниципальном уровнях, определяют состояние системы управления земельными отношениями и требуют разработки моделей экономического регулирования ими.

При выработке стратегии организации сельскохозяйственного землепользования необходимо исходить из реально сложившейся ситуации в стране. При этом четко сформулировать общие подходы к решению вопроса о формах собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

Во-первых, необходимо, учитывать готовность населения к изменению отношений собственности на землю. Без поддержки граждан самые привлекательные западные модели у нас не приживутся. Вместе с тем, нельзя допустить, чтобы земельные отношения не развивались только под предлогом того, что население вообще их не понимает. Нужна разъяснительная работа среди сельских жителей, требуются стимулы, необходимы примеры эффективности нововведений. Одним из способов выявления мнения населения о введении частной собственности на землю является референдум. Если его и проводить, то лучше это делать на уровне субъектов Российской Федерации, чтобы учесть точку зрения регионов, а не усреднять реальные интересы российских крестьян в целом.

Во-вторых, земельный вопрос следует решать одновременно с другими, тесно связанными с ним проблемами. Передача земли в частную собственность ведет к усилению автономизации сельскохозяйственных организаций и выведению их из административного контроля государства, что в сельскохозяйственном производстве недопустимо, даже в условиях рыночной экономики. Существенно затрудняет передачу земли в частную собственность и слабость муниципальных органов самоуправления, которые призваны оказывать содействие собственникам земли в конкурентной борьбе.

В-третьих, решение земельного вопроса не должно быть шаблонным, поскольку имеются существенные особенности каждого региона России, а в них должны быть учтены районные различия при решении вопроса о

собственности на землю. При этом Земельный кодекс не может учесть все нюансы конкретных территорий при регулировании общественных отношений. В данном случае необходимо выявить оптимальную структуру между федеральным правовым регулированием и региональным, так как более детальная реализация федеральных законов в сфере совместного ведения их будет оставаться в сфере законодательства субъектов Федерации.

В настоящее время органам местного самоуправления предоставлено право распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, что создает реальные предпосылки для оптимизации структуры доходов местных бюджетов за счет поступлений от земельной собственности в виде земельного налога.

Многие общественно важные вопросы не могут быть решены должным образом на территории без участия муниципальных органов. К таким вопросам относится и землеустройство. По своей сути землеустройство муниципальных образований становится фундаментом совершенствования земельных отношений

Землеустройство территорий муниципальных образований осуществляется на основании решений органов местного самоуправления исходя из тех правовых норм, которыми они наделены.

Первостепенное значение земельных отношений в аграрных преобразованиях и преодолении кризиса сельского хозяйства требуют их экономической, социальной и экологической оценки. Однако выразить оценку земельных отношений обобщающим критерием, или показателем, невозможно. В настоящее время система земельных отношений формируется в основном на базе частной собственности на землю. Но считать частную собственность на землю, равно как и другие формы собственности, приоритетными для обеспечения эффективности отношений и производства неправомерно.

Необходима системная оценка земельных отношений, основанная на факториальных и результативных показателях и сравнении в целом по

регионам, муниципальным образованиям и отдельным сельскохозяйственным товаропроизводителям.

Факториальным критерием оценки земельных отношений будет система показателей по сделкам с земельными участками:

- сумма земельных платежей (земельный налог, компенсации, штрафы, НДС от оборота земли и прочее) в расчете на 1га сельхозугодий;
- сумма средств, направленных из общей суммы поступлений от земельных платежей в федеральный, региональный и муниципальные бюджеты (в руб., %);
- доля средств от земельного налога и других земельных платежей на восстановление выбывших из оборота земель и повышение плодородия почвы (в руб., %);
- сумма денежных средств, выделенных из федерального, регионального и муниципального бюджетов на повышение плодородия почвы в расчете на 1га земель сельскохозяйственного назначения;
- трансакционные издержки на одну сделку с землей.

Параллельно с этими показателями необходимо использовать *результативные* показатели, отражающие экономические интересы земельных собственников, землепользователей, арендаторов, трудовых коллективов, а именно:

- валовой доход на 1га сельхозугодий, в том числе пашни;
- прибыль на 1га земли;
- прирост валовой продукции в сопоставимых ценах на единицу дополнительно затраченной энергии в Ккал;
- производство зерна и других видов продукции на 1га сельхозугодий, в том числе пашни.

Следующим критерием эффективности земельных отношений является обеспечение комплексного использования почвенных, агроклиматических, геоботанических и других природных факторов – свойств земли в воспроизводственном процессе с наибольшей отдачей.

Этот критерий можно определить на основе интегрального показателя, рассчитанного через коэффициенты корреляции, где в качестве факторных показателей берутся свойства сельскохозяйственных угодий, а в качестве результативных – валовая продукция, чистый доход, урожайность культур и другие результаты хозяйственной деятельности.

Критерием социальной эффективности земельных отношений как части системы социально-экономических отношений землепользователей, земельных собственников и трудовых коллективов будет степень достижения уровня жизни не ниже нормативного, а критерием экологической эффективности - сохранение концентрации вредных веществ в природных объектах, в местах проживания сельского населения ниже фонового уровня.

Регулирование земельных отношений представляет собой объективный экономичный процесс, который планируется государством, исходя из стратегических целей и развивается посредством определенных методов, экономического воздействия на формирование эффективных земельных собственников, рационального использования земли, равновесного земельного рынка в интересах сельских сообществ и землепользователей.

Основные положения диссертации нашли отражение в следующих публикациях:

- 1. Жуйкова М.В. Пути рационального использования земельных ресурсов Удмуртской Республики. // «Международный сельскохозяйственный журнал» М.- 2009. - № 1. - 0,7 п. л.**
2. Жуйкова М.В., Загуменов В.Г. Моделирование механизмов эффективных земельных отношений. Препринт. – Екатеринбург – Ижевск. Изд-во Уро РАН, 15.05. 2008г.- 3,02 п.л. (авт. 1,5 п.л.)
3. Жуйкова М.В., Загуменов В.Г. Эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения. Препринт. – Екатеринбург – Ижевск. Изд-во Уро РАН, 11.07. 2008г.- 2,79 п.л. (авт. 1,5 п.л.)
4. Загуменов В.Г., Жуйкова М.В. Теоретические основы формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения. Препринт.- Екатеринбург – Ижевск. Изд-во Уро РАН, 28.11. 2008г.- 2,79 п. л.(авт. 1.0 п.л.)

Жуйкова Мария Васильевна

**Совершенствование рыночного механизма земельных
отношений в сельском хозяйстве региона**

Автореферат

ЛР № 020764 от 29.04.98

Подписано в печать 29. 12. 2008г. Формат 60x84 1/16.

Отпечатано на ризографе.

Уч.- изд. л. 1,17. Усл. печ. л. 1,41

Тираж 100 экз. Заказ № 846/2

Издательство Института экономики УрО РАН
620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 29